

Geometra Luca Pasquarelli

0 1 23 021562 750 2

IDENTIFICATIVO : 01230213627502  
4578-00088  
DD000E23285DF8A  
00004493  
08/02/2024 10:52:15  
00023948  
080099E6  
M1H1001  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICILE/00  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

relativo ad un appezzamento di terreno posto in comune di Formia (Latina)

località Pella, Frazione di Castellonorato.



Via Reginaldo Giuliani 133/b – 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

DATI GENERALI

Tecnico redattore: Geom. LUCA PASQUARELLI

Data del sopralluogo: 21 giugno 2023

Data della valutazione: 3 ottobre 2023

COMMITTENZA

\_\_\_\_\_ , nella persona dell'Avv. Roberto MANTOVANO in qualita' di  
Commissario Liquidatore

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

INQUADRAMENTO E UBICAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha per oggetto un appezzamento di terreno posto in comune di Formia (Latina) localita' Pella, Frazione di Castellonorato.

Il terreno e' interposto in una zona compresa fra la Via Pella con la quale confina a sud, la via Cappella con la via Cappella sino all'altezza della Via Mafalda di Savoia.

Facilmente raggiungibile dalla pubblica via, presenta giacitura in leggero declivio verso la costa.

L'appezzamento e' posto in ottima posizione panoramica rispetto al centro abitato di Castellonorato e rispetto al versante che prospetta il Golfo di Gaeta con il promontorio peninsulare facilmente visibile.

Attualmente lo stesso, come accertato in sede di sopralluogo, si presenta libero da manufatti e sovrastrutture, con alcune piante di piccolo e medio fusto, incolto ed in evidente stato di abbandono, nonche' privo di qualsiasi allaccio ad utenze (idrica, elettrica, fognaria, ecc) .

Il bene si compone da n. 17 particelle catastali

Il bene oggetto della presente perizia e' rappresentato da una serie di appezzamenti di terreno che catastalmente risultano in parte a seminativo ed in parte a uliveto.

Si tratta di terreni con una superficie catastale complessiva di 32.376,00 mq (3 ettari, 23 are, 76 centiare) e in base alle qualita' catastali risultano suddivisi in 28.482 mq a uliveto e 3.894 mq a seminativo.

Come detto, sulle particelle oggetto della presente perizia non sono stati rilevati manufatti.

Il contesto e' quello tipico della prima campagna alla periferia cittadina ove si alternano campi coltivati a terreni incolti, case isolate e piccoli nuclei abitati.

La morfologia e' in parte semi pianeggiante ed in parte in leggero declivio, cui gli unici elementi in rilievo sono costituiti da infrastrutture stradali di campagna, argini di fossi.

Il reticolo idrografico e' quello tipico delle zone di collina, costituito da piccoli fossi che intervallano tratti tombati a prevalenti tratti a cielo aperto, ai quali si aggiungono le scoline e i fossi irrigui delle aree agricole oltre ai fossi di drenaggio delle infrastrutture presenti.

L'area e' prevalentemente in rilevato rispetto alla viabilita' semi perimetrale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area e' cosi' individuata presso il Catasto Terreni del comune di Formia sezione C - Castellonorato:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
FORMIA (LT) Sez: B	6	1		ULIVETO	01	2943	R.D. Euro: 23,56 R.A. Euro: 9,88
FORMIA (LT) Sez: B	6	237		SEMINATIVO	02	115	R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,56
FORMIA (LT) Sez: B	6	408		ULIVETO	01	2943	R.D. Euro: 23,56 R.A. Euro: 9,88
FORMIA (LT) Sez: B	6	409		ULIVETO	01	2943	R.D. Euro: 23,56 R.A. Euro: 9,88
FORMIA (LT) Sez: B	6	410		ULIVETO	01	2943	R.D. Euro: 23,56 R.A. Euro: 9,88
FORMIA (LT) Sez: B	6	411		ULIVETO	01	2943	R.D. Euro: 23,56 R.A. Euro: 9,88
FORMIA (LT) Sez: B	6	412		ULIVETO	01	2828	R.D. Euro: 22,64 R.A. Euro: 9,49
FORMIA (LT) Sez: B	6	413		ULIVETO	01	2631	R.D. Euro: 21,06 R.A. Euro: 8,83
FORMIA (LT) Sez: B	6	414		ULIVETO	01	2421	R.D. Euro: 19,38 R.A. Euro: 8,13
FORMIA (LT) Sez: B	6	415		ULIVETO	01	2223	R.D. Euro: 17,80 R.A. Euro: 7,46
FORMIA (LT) Sez: B	6	416		ULIVETO	01	1955	R.D. Euro: 15,65 R.A. Euro: 6,56
FORMIA (LT) Sez: B	6	417		ULIVETO	01	1709	R.D. Euro: 13,68 R.A. Euro: 5,74
FORMIA (LT) Sez: B	6	418		SEMINATIVO	02	312	R.D. Euro: 0,73 R.A. Euro: 1,53
FORMIA (LT) Sez: B	6	419		SEMINATIVO	02	522	R.D. Euro: 1,21 R.A. Euro: 2,56
FORMIA (LT) Sez: B	6	420		SEMINATIVO	02	720	R.D. Euro: 1,67 R.A. Euro: 3,53
FORMIA (LT) Sez: B	6	421		SEMINATIVO	02	988	R.D. Euro: 2,30 R.A. Euro: 4,85
FORMIA (LT) Sez: B	6	422		SEMINATIVO	02	1237	R.D. Euro: 2,87 R.A. Euro: 6,07

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

1/1

(3)

Geometra Luca Pasquarelli



#### POSIZIONE URBANISTICA

A seguito di rilascio del certificato di destinazione urbanistica da parte del VI SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FORMIA in base alla richiesta prot.n.35729 del 27/06/2023, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione G.R. Lazio n. 15 del 21.01.1980, il terreno in esame ed oggetto del presente rapporto di valutazione, ricade in " SOTTOZONA AGRICOLA E1, con indice di fabbricazione fondiario 0,07 mc/mq, di cui lo 0,03 da riservare alle residenze agricole e lo 0,04 agli accessori per la conduzione del fondo; altezza massima delle costruzioni ml.6,60; distacchi minimi dai confini pari alle altezze delle costruzioni; distacchi delle costruzioni dalla viabilità come D.M.1.4.1968; lotto minimo edificabile Ha 1. Nella sottozona in questione parte dell'indice di fabbricazione fondiario complessivo, nella misura non superiore a 0,04 mc/mq, può essere utilizzato senza soggiacere alle prescrizioni del lotto minimo, allo scopo di consentire manufatti strettamente necessari all'esercizio delle attività agricole, sempre che l'entità della superficie da asservire a tali manufatti non sia inferiore a mq 2000. Sono fatti salvi le

Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

(14)



Geometra Luca Pasquarelli

- Con D.P.C.M. del 12.12.2006 l'Autorità di Bacino fiumi Liri-Garigliano-Volturno, a seguito del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico - Rischio frane PAI classificava l'Area di Attenzione Potenzialmente Alta "APA" riconoscendo indicatori geologici e geomorfologici di tipo Conoidale con fenomenologie franose di crollo in roccia colata rapida e/o "flusso iperconcentrato". e **rendendo di fatto impossibile l'edificazione**;
- Il Comune di Formia con delibera del Consiglio comunale n. 39 del 20.7.2010 ha approvato una variante interna al piano di Zona per la mitigazione del rischio ai sensi dell'ex art. 34 della L. 865/71;
- con la Delibera CC n° 11 del 14 febbraio 2011, veniva approvata una variante interna al piano con la quale venivano assegnati, 1 comparto Piani di Zona in località Pella, numero 44 alloggi di edilizia agevolata, per una volumetria totale di mc. 14.209.
- con la Delibera della Giunta comunale di Formia n. 408 del 1 dicembre 2011, veniva approvata una nuova variante interna al piano per la redistribuzione rimodulazione dei lotti
- Su richiesta dell'Amministrazione comunale di Formia, la Regione Lazio con Nota prot. 537574 del 19/10/2011, ha espresso parere favorevole all'approvazione da parte del Consiglio comunale di Formia della delibera n. 39 del 20.7.2010
- Nel 2014 il Comune di Formia ha prodotto uno studio di compatibilità idrogeologica all'autorità di bacino per la richiesta della modifica della cartografia del Piano, a stralcio, con nuova perimetrazione e riclassificazione dell'Assetto idrogeologico e geomorfologico;
- Con istruttoria svolta dall'Autorità di Bacino nota n. 4126 del 20.5.2014 e nota n. 7788 del 17.10.2014 la stessa non reputava lo studio del Comune esaustivo in quanto la documentazione presentata non risultava sufficiente ad accertare la compatibilità delle opere del Piano di zona né ad iniziare una procedura di ripermetrazione, alla luce dell'art.29 del PsAI-Rf e le sue norme di attuazione.

Con successiva nota n. 4937 del 29.6.2015 l'Autorità di Bacino esprimeva parere favorevole **preventivo** al piano di zona ed alla variante approvata dal comune di Formia del C.C n. 39 del 20.7.2010 per la mitigazione del rischio, precisando però che per la definizione della vulnerabilità delle opere da realizzare ovvero per l'individuazione degli interventi di mitigazione del rischio avrebbe dovuto essere necessaria una valutazione analitica dei volumi di materiale detritico in occasione di eventi meteorici seguita da opportune modellazioni idraulico-geotecniche con la mappatura delle potenziali aree di invasione e precisando che l'eventuale modifica alla perimetrazione dell'area APA avrebbe potuto essere avviata solo sulla scorta delle risultanze delle predette modellazioni. Di seguito si riporta il documento relativo al parere preventivo

Successivamente, non esistono documenti che al detto parere preventivo il comune di Formia non ha dato seguito con la relativa valutazione analitica degli interventi di mitigazione.





*Comunità di Caserta*  
*dei Comuni di: Sparigliano e Volturno*

81100 Caserta - Via F. Landi - Pal. Roma Al. Cas. - ex Saint Gobain  
Tel. 0821 363001 - Fax 0821 363033 - e-mail: settore.pianificazione@comunitadicaserta.it

MARCA DA BOLLO  
Ministero del Patrimonio  
e delle Attività Culturali  
SEDICIV/00  
€16,00  
M1H41001  
001021494  
08/02/2024 10:52:21  
052-080837  
AUTENTICATIVO : 01230213627490  
0 1 23 021362 749 0

Prot. n° 6937  
Vs. rif. prot. n. 645 del 05/06/2015

Caserta **29 06 2015**

Al Comune di Formia  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
Servizio Pianificazione - Ufficio Casa  
Piazza Municipio  
04023 FORMIA (LT)

**Oggetto:** Piano di Zona ex L. 15/72 di via Pella in frazione di Castellonorato - Variante interna approvata con Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2010 - PARERE PREVENTIVO

Premesso, che questa Autorità di bacino ha già fornito in passato a codesto Comune chiarimenti in merito al Piano di Zona 187 di via Pella in oggetto, precisando che lo stesso:

- nell'ambito del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana [PsAI-Rf], approvato con DPCM del 12/11/2006 (G.U. del 28/05/07 n. 112), ricade in un settore di territorio perimetrato come "Area di attenzione potenzialmente alta Apa", in quanto alla scala di redazione del Piano Stralcio (1:25.000), sono stati riconosciuti indicatori geologici e geomorfologici di invasione (conoidi) di fenomenologia frane a cinematica rapida del tipo "erallo in roccia", "colina rapida di detrito" ed "flusso iperconcentrato";
- l'edificabilità del terreno in questione, ribita in via di principio per la sussistenza del vincolo imposto dalla perimetrazione come area Apa nel PsAI-Rf, è consentita in via di eccezione, in virtù del disposto dell'art. 16 delle norme del PsAI-Rf, senza alcun obbligo di acquisire un parere di questa Autorità, in attuazione del Piano di Zona approvato prima del 17/07/2006 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. dell'avviso di adozione del PsAI-Rf), sempreché se ne accerti la compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 17 delle norme del PsAI-Rf;
- la variante interna del P.d.z., approvata successivamente con Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2010, non ne pregiudica l'attuabilità ai sensi del citato art. 16.

Tanto premesso, facendo seguito alla riunione di servizio del 28 maggio u.s., tenutasi presso la ns. sede con i rappresentanti dell'Amministrazione comunale, il geologo progettista ed i tecnici del Comune e di questa Autorità, sulle scorte:

dei chiarimenti forniti in quella sede in merito alle possibili soluzioni tecniche, rese a scongiurare il verificarsi degli eventi calamitosi, solo ipotizzate in progetto senza una specifica individuazione puntuale delle aree, opportunamente basate sull'analisi delle caratteristiche di assetto idrogeologico dell'area;

- e degli impegni assunti dal Comune in merito all'approfondimento di indagini e studi da condurre nella successiva fase di attuazione, al fine di definire in maniera definitiva le opere necessarie ad assicurare la prescritta compatibilità idrogeologica, laddove non risultasse già sufficientemente garantita dalle sistemazioni ipotizzate nel progetto in esame;

la scrivente Autorità di bacino esprime preventivo parere favorevole al Piano di Zona in oggetto ed alla relativa variante interna approvata con la Delibera di C.C. n. 39/2010, precisando che:

- 1) per la definizione della vulnerabilità delle opere da realizzare, ovvero per l'individuazione tipo e posizione degli interventi di mitigazione del rischio e del loro dimensionamento strutturale, nella successiva fase attuativa del PdZ sarà necessaria una valutazione analitica dei volumi di materiale detritico mobilizzabile - sia lungo i versanti del bacino del Canale Sorgenza, che in corrispondenza del settore di amplivio - in occasione di eventi meteorici con assegnato periodo di ritorno, seguita da opportune modellazioni idraulico-geotecniche di propagazione dei flussi al fine della definizione della magnitudo dell'evento di progetto (*calata detritica da flusso iperconcentrato*) da assumere, nonché della mappatura delle potenziali aree di inagazione;
- 2) l'eventuale modifica alla perimetrazione dell'area Apa, ai sensi dell'art. 29 dello stesso del PSAI-Rf, potrà essere avviata solo sulla scorta delle risultanze dello predetto modellazione.

Il Dirigente dell'U.O. Pereri

ing. Filippo PASQUARELLI

Il Segretario Generale

Vera CORRADI

#### CONCLUSIONI IN MERITO ALLA ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Alla luce di quanto sopra i terreni non risultano più inseriti, ad oggi, nel Piano di Zona, decaduto per la mancata rimodellazione del perimetro, necessario all'attuazione dell'intervento dell'edilizia pubblica

Il tutto confermato dal sopracitato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Formia il 27 giugno u.s. che inserisce i terreni in SOTTOZONA AGRICOLA E1 con gli indici di fabbricazione fondiaria sopradetti esclusivamente per scopi e destinazioni agricole

A livello vincolistico, l'area ricade tuttora nella Perimetrazione del PSAI-Rf Liri-Garigliano-Volturno disciplinata dalle norme di attuazione di cui alla Deliberazione n. 1 – Rischio Frane del 25.02.2003 pubblicate sul BURL n. 13 del 10.05.2003 parte II e s.m.i. di cui alle delibere n. 1 e n. 2 del 05.04.2006 pubblicate sul BURL n. 23 del 19.08.2006 parte II (Area di attenzione potenzialmente alta - Apa: area non urbanizzata nella quale il livello di attenzione, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggiore dettaglio) per scopi idrogeologici.

Sempre alla luce della attuale destinazione urbanistica sui terreni de quo possono essere costruite residenze agricole per circa 40 mq e pertinenze, sempre agricole, per circa 60 mq.

Le stesse volumetrie possono essere cedute tramite atto di asservimento, ad aziende agricole presenti nelle vicinanze, anche in considerazione del fatto che sull'area insiste anche un vicolo di frana che rende in edificabile la stessa

Il terreno sarà pertanto valutato con destinazione di terreno agricolo in quanto non più edificabile secondo l'attuale pianificazione territoriale.

#### NOTE E CONSIDERAZIONI

Per maggior completezza di informazioni, si precisa che ad inizio del 2015 la l'area (a destinazione edificabile) in €/mq. 45,00, valore ritenuto congruo dal comune di Formia con nota Prot. 2015.00055052 del 5.2.2015; il tutto fatta ferma l'effettiva esecutività del Piano di Zona.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità del bene:

Da un'analisi del mercato locale, ovvero da indagini e ricerche esperite, si è riscontrata una debole attività transattiva per terreni analoghi e privi di potenzialità edificatoria.

La ricerca di compravendite di appezzamenti di terreno non ha dato risultati soddisfacenti per analoghe caratteristiche di beni similari ma dalle ricerche esperite in ambito di "extra-dati", ovvero sulle offerte di vendita, i cosiddetti "asking price", si è riscontrata l'offerta di appezzamenti di terreno agricolo in vendita, di diverse pezzature e diverse qualità colturali, sia in zona, sia in località prossime a quella di ubicazione del bene.

In riferimento al mercato dei terreni agricoli, la crisi economica degli ultimi anni che ha "eroso", in molti casi anche in maniera rilevante il valore immobiliare delle costruzioni civili, fortunatamente non ha provocato pari e rilevanti effetti nel mondo dei beni rurali; infatti seppure il mercato immobiliare in generale sia poco dinamico, i terreni hanno sostanzialmente e mediamente mantenuto il loro valore negli ultimi anni.

**VALORE DI MERCATO DEI TERRENI CON DESTINAZIONE AGRICOLA  
BASI DEL VALORE**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali, viene definito - in base al dettato dell'articolo 4, comma 1, punto 76 del Regolamento UE 575/2013, come segue:

*"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.....".*

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

*Alla luce dell'analisi del mercato e dei dati rilevabili e rilevati, per la determinazione analitica tanto del valore di mercato dell'immobile, è stato applicato il criterio di valutazione del **Metodo del confronto - MCA** - con utilizzo di **tecnica residuale** (si veda quanto in appresso specificato).*

Definita la metodologia del MCA, si è proceduto alla definizione del valore mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini, con la determinazione di un intervallo entro il quale ricade la maggior parte dei valori relativi al terreno da stimare.

A seguito di indagini di mercato non sono stati reperiti atti di compravendita relativi a terreni posti nelle immediate vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche geometriche e di utilizzazione.

**Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare**

Come anticipato in premessa della presente stima, l'area soggetta ad esproprio è posta in una zona semiperiferica in località Pella frazione di Castellonorato

Geometra Luca Pasquarelli

Da un punto di vista prettamente agricolo considerato lo sviluppo morfologico dei terreni della zona, del loro andamento orografico, nonché' delle attuali consistenze, gli stessi si prestano a coltivazioni di operatori semiprofessionali per la produzione di prodotti agricoli. In particolare la vocazione colturale dei terreni è quella a "uliveto" e "seminativo".

Come detto in precedenza, da un'analisi del mercato locale, ovvero da indagini e ricerche esperite si è riscontrata una debole, attività transattiva; la ricerca di compravendite di appezzamenti di terreno simili non ha permesso di rintracciare aree utili alla comparazione.

Dalle ricerche esperite in ambito di "extra-dati", ovvero sugli annunci di vendita (asking price), si è riscontrata una discreta offerta di appezzamenti di terreno agricolo in vendita, di simili pezzature e qualità colturali, anche in località prossime a quella di ubicazione dei beni.

Non sono stati presi in considerazione gli annunci di vendita riferibili ad appezzamenti corredati di fabbricati annessi.

#### SVILUPPO ANALITICO DELL'ANALISI ESTIMATIVA - CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore da stimare

Valore di mercato

Si premette che il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

#### VALORE DEL TERRENO - STIMA DI MERITO - VALORE DI MERCATO

Non essendo state riscontrate transazioni "attendibili" ai fini della comparazione, è stata utilizzata la tecnica "residuale" (così come definita e prevista al punto 4.1. della norma UNI 11612/2015), procedendo cioè' ad una verifica delle offerte di vendita di primarie agenzie immobiliari, al fine di "ricercare" elementi direttamente desumibili dal mercato locale.

Più' precisamente sono stati reperiti annunci immobiliari di terreni simili e più' precisamente quelli che si riportano di seguito ricercati attraverso indagini su siti internet e su annunci immobiliari della zona.

A) Terreno agricolo zona Rovigno, per agricoltura Prezzo richiesto € 69.000, superficie mq. 6943, **prezzo unitario €/mq 10,00 circa**, distanza dal terreno oggetto di stima Km. 1,00 circa

B) Terreno agricolo loc. Trivio, con 80 piante d'olivo. Prezzo richiesto € 29.000,00, superficie mq. 3.300 **prezzo unitario €/mq 9,00** distanza dal terreno oggetto di stima Km. 3,00 circa

C) Terreno agricolo loc. Castellonoro, con alberi da frutto e piante d'olivo. Prezzo richiesto € 14.000, superficie mq. 1023, **prezzo unitario €/mq 13,00**, distanza dal terreno oggetto di stima Km. 0,5 circa

Il valore unitario medio è stato pertanto ricercato, all'interno di tale intervallo, considerando le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la forma, l'ubicazione, l'ampiezza, la fertilità, la giacitura, l'accesso e l'esposizione.

**Pertanto, sulla scorta delle ricerche eseguite su terreni simili per caratteristiche e ricadenti nel medesimo segmento di mercato, si è giunti ad un valore medio "base" pari a €/mq. 10,00 circa.**

Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it



N.B.: Nella ricerca si sono reperiti annunci di terreni corredati da annessi e manufatti sovrastanti e pertanto gli stessi non sono stati considerati quali beni comparabili.

#### RAGGUAGLIO DEL VALORE ATTRAVERSO I COEFFICIENTI DI COMPARAZIONE

Il prezzo unitario così determinato, andrà "ragguagliato" in funzione delle caratteristiche dei terreni oggetto di stima con i seguenti coefficienti riferiti alle specifiche caratteristiche così individuate e valutate rispetto alla media dei comparabili:

#### **Specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione**

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzano in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

#### **Fertilità**

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, nel caso di specie quella ortiva/seminativa.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

**Ottima** - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona; (+ 20%)

**Buona** - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona; (+ 10%)

**Discreta** - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

**Mediocre** - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa) (- 20%).

#### **Giacitura**

Normalmente definita anche pendenza del terreno e può incidere, anche pesantemente, sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**Pianeggiante** - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche. (+ 20%)

**Acclive** - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

**Mediocre** - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni). (-20%)



### Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**buona** – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali (+10%).

**normale**– quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

**cattiva** – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione. (-10%)

### Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto a, strade, centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**buona** – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri; (+30%)

**normale**– quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

**carente** – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri. (-30%)

### Accessibilità

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

**Buono** – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpolatale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo (+20%).

**Sufficiente** – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

**Insufficiente** – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli (-20%)

### Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

**Regolare** – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).(+10%)

**Normale** – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare) .

**Penalizzante** – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione (-10%) .

**Ampiezza**

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

**Grande appezzamento** – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

**Medio appezzamento** – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

**Piccolo appezzamento** – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

**Pertanto si applicano i sotto riportati coefficienti di adeguamento rispetto alla media dei terreni assunti quali comparabili**

Fertilità: normale (+ 1,00)

Giacitura: acclive (+ 1,00)

Esposizione: buona (+ 1,10)

Ubicazione: carente (- 0,70)

Accessibilità: buona (+ 1,00)

Forma: regolare (+ 1,10)

Ampiezza: medio appezzamento (rispetto alla media di zona) (1,00)



Dalla differenza qualitativa delle caratteristiche dei terreni oggetto di stima ed i terreni assunti quali comparabili si avrà', per coefficienti correttivi: € /mq. 10,00 x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 0,70 x 1,00 x 1,10 x 1,00 = € /mq. 8,47 arrotondato a € /mq. 8,00

**In considerazione della superficie complessiva si avrà un valore dei terreni a destinazione agricola pari a € 259.008,00 da arrotondare a € 259.000,00**

Tale valore è stato determinato anche in funzione del fatto che l'appezzamento potrebbe essere suddiviso in porzioni di minor consistenza da destinare prevalentemente da orti domestici con la verificata possibilità di costruzione di piccoli manufatti agricoli

**VALORE DELL'AREA IN CASO DI CONFERMA DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

La presente relazione ha quale scopo quello di determinare il valore attuale dell'area in caso di ipotesi fabbricativa. Detto valore verrà determinato attraverso una stima analitica per flussi di cassa.

Pertanto, in applicazione al cd. Valore di trasformazione, in primo luogo verranno stimati i costi di realizzazione dell'intervento alla data odierna (diretti e indiretti) ed in secondo luogo si determinerà il più probabile valore di mercato a finito del fabbricato da realizzare.

Il valore di trasformazione è impiegato per la stima delle aree edificabili (e per gli immobili) destinati a trasformazione

## Geometra Luca Pasquarelli

La trasformazione presenta costi e benefici che si presentano ripartiti nel tempo

Sotto il profilo operativo, quindi, sarà necessario in primo luogo stimare, per ogni periodo temporale della trasformazione, i relativi costi e i ricavi e quindi il saldo netto ed in secondo luogo attualizzare il valore del saldo netto attraverso l'impiego degli opportuni strumenti della matematica finanziaria

Di fatto, al fine di determinare il valore attuale dell'area in caso di edificabilità dovranno essere ricercati i costi necessari alla trasformazione ed il valore finale dei fabbricati; il tutto con l'applicazione del metodo dei flussi di cassa in funzione del coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi

Sostanzialmente il valore di trasformazione è dato dalla differenza fra il valore di mercato dei beni dopo la trasformazione ed i costi di trasformazione; il tutto attualizzato alla data di stima.

### VALORE DEI FABBRICATI FINITI

Non essendo stato redatto un progetto di massima né tantomeno un progetto esecutivo dell'intervento, il sottoscritto, procederà nella stima prendendo a riferimento i dati e gli indici di fabbricabilità consentiti e considerando gli immobili finiti con caratteristiche, gradi di finitura e dotazioni impiantistiche ricadenti nell'ordinarietà.

Verranno considerati uno sviluppo fuori terra su cinque livelli, struttura a travi e pilastri in cemento armato con tamponamento in poroton e cappotto

Per la copertura si prevede una struttura in cemento armato e laterizio e tegole in latero cemento

Ogni alloggio sarà previsto dotato di autorimessa e cantina.

Sulle coperture si prevedono pannelli solari e fotovoltaici.

Per gli appartamenti è previsto il riscaldamento a pavimento e split con pompa di calore

Finiture:

il sistema di oscuramento sarà considerato in avvolgibili in pvc; i bancali in pietra; le cornici attorno alle finestre saranno finite ad intonaco e gli infissi saranno in pvc

I pluviali esterni e le lattonerie, in genere saranno in lamiera preverniciata; i portoni dei garage in metallo;

la pavimentazione dei pavimenti sarà prevista in gres e sulle terrazze in gres porcellanato da esterno;

### ANALISI DEI COSTI

Costo di costruzione degli edifici [CC] - È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

**K1 - costo di costruzione** - Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende i costi di costruzione.

**K2 - contributi da versare al ritiro della concessione afferenti al contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria (già quantificati e versati);**

**K3 - oneri professionali** - Compensi spettanti alle diverse figure professionali: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.,

**K4 - costi generali**

Non saranno considerati gli interessi passivi sulle anticipazioni di capitale e utile d'impresa



fasce e/o ambiti e distanze di rispetto derivanti da vincoli in forza di atti legislativi: stradale, ferroviario, cimiteriale, elettrodotti, metanodotti, gasdotti e degli impianti di depurazione dei reflui.

Fatto salvo quanto diversamente e più restrittivamente disposto dalla L.R. n. 38/99 del 22.12.1999 e s.m.i. recanti nuove norme sul governo del territorio e D.G.R. Lazio 30.11.2001 n.1810 a modifica dell'art.33 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la costruzione delle serre.

Benché con tale certa livello vincolistico, l'area è interessata da: - Perimetrazione del PSAI-Rf Liri-Garigliano-Volturno disciplinata dalle norme di attuazione di cui alla Deliberazione n. 1 - Rischio Frane del 25.02.2003 pubblicate sul BURL n. 13 del 10.05.2003 parte II e s.m.i. di cui alle delibere n. 1 e n. 2 del 05.04.2006 pubblicate sul BURL n. 23 del 19.08.2006 parte II (Area di attenzione potenzialmente alta - Apa: area non urbanizzata nella quale il livello di attenzione, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggiore dettaglio) per scopi idrogeologici.

Detto terreno non risulta incluso nell'elenco delle terre di demanio civico come da ricerca storico - giuridica - datata maggio 1998 - per l'accertamento dell'esistenza degli usi civici effettuata dalla Regione Lazio - Assessorato Sviluppo del Sistema agricolo e dal Mondo Rurale e da Delibera di C.C. n. 20 del 19.4.2010 di Approvazione perizie demaniali I e II stralcio sulle terre gravate dagli usi civici.

Pertanto, alla data di rilascio del CDU, 27 luglio u.s., il terreno ha perso la potenzialità edificatoria (eccezion fatta per la realizzazione di annessi agricoli) e quindi presenta una destinazione agricola.

#### PROVENIENZE

L'appezzamento di terreno è composto da varie p.lle catastali, oggi tutte intestate correttamente alla ( ), ma pervenute a mezzo di diversi atti di c.v., ed in particolare:

- Atto ai rogiti del Notaio Schiano del 04.03.2005 Rep. 55865 Racc. 7345 per l'acquisto delle p.lle censite al N.C.T. del Comune di Formia Sezione C Castellonorato Foglio di Mappa 6 p.lle 408-409-413-414-418-419-411-412-237
- Atto ai rogiti del Notaio Schiano del 16.03.2005 Rep. 55917 Racc. 7357 per l'acquisto della p.lla di terreno censita al N.C.T. del Comune di Formia Sezione C di Castellonorato Foglio di Mappa 6 p.la 1
- Atto ai rogiti del Notaio Nasti del 17.06.2005 Rep. 1679 Racc. 511 per l'acquisto della p.lla di terreno censita al N.C.T. del Comune di Formia Sezione C di Castellonorato Foglio di Mappa 6 p.la 410;
- Atto ai rogiti del Notaio Grimaldi del 25.07.2006 Rep. 28725 Racc. 10210 per l'acquisto delle p.lle di terreno censite al N.C.T. del Comune di Formia Sezione C di Castellonorato Foglio di Mappa 6 p.lle 415-416-417-420-421-422

#### CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI

Dai documenti ricevuti dal Commissario Liquidatore si evince quanto di seguito si riporta:

- con Bando n. 355/2004, la Regione Lazio - Assessorato ai Lavori Pubblici e Politica della Casa - approvava una riserva fondi pari all'80% delle disponibilità, per il comparto della provincia di Latina e la determinazione protocollo n. 536, si aggiudicava i terreni in esame e pertanto negli anni 2005-2006 con gli atti di cui sopra, acquistava i terreni oggetto di stima.



COSTI DI PRODUZIONE

K1 - costo di costruzione determinati con l'applicativo CRESME

Residenziale nuovo

Localizzazione opera  
Provincia    
Comune  

**Selezione dei parametri edilizi**

**1. Tipologia edilizia**

- Monofamiliare isolata
- Bifamiliare
- Casa a schiera
- Palazzina plurifamiliare

**3. Rendimento energetico**

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

**5. Numero piani**

- Un piano
- Due piani
- Tre piani e oltre

**7. Sottotetto**

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

**2. Tipologia costruttiva**

- Cemento armato
- Muratura portante
- Presenza ascensore

**4. Qualità finiture**

- Economica
- Media
- Migliore

**6. Seminterrato**

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

**8. Accessibilità cantiere**

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

**Inserimento delle caratteristiche costruttive**

	Superficie totale lorda 
Residenziale	<input type="text" value="4260"/> mq
Seminterrato	<input type="text" value="850"/> mq
Terrazze logge e balconi	<input type="text" value="630"/> mq
 Superficie coperta	<input type="text" value="850"/> mq
<b>Superficie totale 5.740,00 mq</b>	
<b>Superficie parametrica 5.192,00 mq</b>	

**Calcolo del costo di costruzione standard (€)**

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>995,38 €/mq</b>
<b>Costo complessivo</b>	<b>5.168.028,82 €</b>

	di cui		Quota
	<i>Edilizia</i>	2.799.241,72 €	54,16%
	<i>Strutture</i>	1.649.567,16 €	31,92%
	<i>Impianti elettrici</i>	266.842,27 €	5,16%
	<i>Altri impianti</i>	452.377,67 €	8,75%

Per un costo complessivo di costruzione K1 arrotondato in euro € 5.168.000,00 pari anche a €/mq. 995,00 ed €/alloggio 117.000,00

**Tabella costi K2-K3-K4**

<b>SPESE DI GESTIONE E TECNICHE</b>	<b>SPESE TECNICHE K3</b> PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA PROGETTAZIONE PROGETTAZIONE STRUTTURE E IMPIANTI TOPOGRAFIA E CATASTALE DIREZIONE LAVORI COORDINAMENTO SICUREZZA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE	12%	€	620.160,00
	<b>ONERI COMUNALI - K2</b> (U2 e CC come da tabelle)		€	215.336,00
	<b>SPESE GENERALI - K4</b>			
	ALLACCIAMENTI ENEL E ACQUA		€	120.000,00
	COMMISSIONI DI VENDITA PUBBLICITA' MEDIAZIONE E ASSISTENZA LEGALE circa 2% SUL VALORE finale	2%	€	160.000,00
	DECENNALE E CAR		€	50.000,00
	<b>TOTALE COSTI EXTRA LAVORAZIONI</b>		€	<b>1.165.496,00</b>

**COSTI COMPLESSIVI PRESUNTI DI REALIZZAZIONE € 6.433.496,00 arrotondati a € 6.333.000,00**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'EDIFICATO FINITO**

VALORE DA STIMARE

Valore di mercato

**Definizione:** Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Market Comparison Approach (MCA)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLA SUA ULTIMAZIONE**

Come detto, il precedente strumento di pianificazione urbanistica prevedeva un intervento per la costruzione di n.44 alloggi suddivisi in 2 edifici plurifamiliari ciascuno dei quali composto da n. 22 alloggi

**COMPARABILI**

Lo scrivente ha reperito alcuni beni comparabili, tre dei quali "usati" per l'applicazione del MCA. La scheda di detti comparabili viene omessa dal presente rapporto di valutazione, con la precisazione che sui prezzi di trattativa non è stato applicato lo sconto al ribasso. Di seguito si riportano le tabelle di sviluppo dei calcoli in base alla procedura MCA.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ALLOGGI**

Per la determinazione del valore verrà considerato un alloggio tipo costituito da una SUL pari a mq. 96, garage e cantina per mq. 19 e balconi/terrazze per mq. 14.

Il valore così ottenuto, rapportato ai 44 alloggi darà il valore complessivo dei fabbricati

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	67.000,00	305.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)			0
Superficie principale SUP (mq)	50,00	150,00	96,00
Balconi BAL (mq)	0,00	30,00	14,00
Terrazza TER (mq)	0,00		
Cantina CAN (mq)	0,00	12,00	5,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	30,00	14,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	3	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	3	3

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	30.000,00
Costo intervento manut int. (€)	30.000,00

Geometra Luca Pasquarelli

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		50,00
SUP commerciale comparabile B		177,60
SUP commerciale subject		108,70

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.340,00
Prezzo medio comparabile B		1.717,34
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		1.340,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-139,58	-635,42
p(SUP) (€/mq)	1.340,00	1.340,00
p(BAL) (€/mq)	402,00	402,00
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	670,00	670,00
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	402,00	402,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	670,00	670,00
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	670,00	670,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	7.000,00	7.000,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	670,00	3.050,00
p(STMe) (€)	30.000,00	30.000,00
p(STMi) (€)	30.000,00	30.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	67.000,00	305.000,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	61.640,00	-72.360,00
BAL (€)	5.628,00	-6.432,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	2.010,00	-2.814,00
BOX (€)	9.380,00	-10.720,00
XXX (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	7.000,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>152.658,00</b>	<b>212.674,00</b>

Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
 Email: pasquarelli@stingea.it



Geometra Luca Pasquarelli

VALORE ATTESO	€ 173.663,60
VALORE ARROTONDATO	€ 174.000,00

#### VALORI DI MERCATO "A FINITO" DEGLI ALLOGGI

Pertanto il più probabile valore di mercato dei 44 alloggi sarà, ad ultimazione intervento pari a € 7.656.000,00

#### TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI IMMOBILIARI E DEI COSTI

COSTO DI COSTRUZIONE OMNICOMPRESIVO	€ 6.333.000,00
VALORE A FINITO DEI DUE ALLOGGI	€ 7.656.000,00

#### VALORE DELL'AREA - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Trattandosi di lotto edificabile, in applicazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (CdVI) si utilizza, quale metodo, quello relativo al valore di trasformazione, determinato con l'applicazione dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA, *discounted cash flow analysis*)

Il valore di trasformazione dell'area (ante operam) "VT" (valore in input) è uguale alla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato "VI" (valore in output) ed il suo costo di trasformazione, partendo dal presupposto che il potenziale acquirente sia raffigurato da un imprenditore-promotore medio ordinario, operante nel settore locale. Il valore dell'area rappresenta quindi il valore di investimento e anche il prezzo di offerta (massimo) per l'acquisto dell'area stessa. La DCFA è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici :

1. L'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
2. La trasformazione è più proficua rispetto alle condizioni di fatto, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale ed urbanistica (vedasi H.B.U.);
3. La trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

I dati sono stati ipotizzati analizzando gli specifici costi di intervento (si veda quanto e più ampiamente sarà descritto nel prosieguo del presente allegato) e da un'ipotesi di crono-programma (giuste le relative assunzioni ed assunzioni speciali) inerenti le tempistiche di rilascio dei necessari titoli edilizi, di inizio e durata dei lavori e dell'ipotesi di vendita del "prodotto" edilizio ad opere ultimate.

Nel caso di specie, il Permesso di Costruire e' già stato rilasciato e gli oneri di urbanizzazione già versati

Sulla scorta della soluzione progettuale, il sottoscritto, ha precedentemente determinato il valore a finito del bene in € 7.656.000,00 ed i costi in € 6.333.000,00

#### CALCOLO DELL'ODIERNO - e più probabile - VALORE DELL'AREA (ANTE OPERAM)

Assunzioni speciali per il calcolo dell'utile del promotore nel flusso di cassa scontato:

Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

21

Geometra Luca Pasquarelli

Tale ipotesi ai fini della determinazione dell'orizzonte temporale per la "costruzione del flusso" prevede:

Durata dell'operazione con rivendita mesi 24 suddiviso in 5 trimestri (trimestre 0 = attualità);

Inizio lavori nel primo semestre, fine lavori nel quinto semestre

Ripartizione dei costi all'interno dei flussi determinati in considerazione di ordinarie dinamiche di cantiere;

Per quanto attiene le "vendite" (sia in termine di acconti che di saldo), si ipotizza la commercializzazione ripartita equamente fra le cinque semestralità

	n.	Cc	Ou	Op	Vendite
Valore futuro	0	20%	25%	10%	13%
Costo costruzione (Cc)	1	20%	25%	10%	13%
Oneri urbanizzazione (Ou)	2	20%	25%	10%	13%
Oneri professionali e varie (Op)	3	20%	25%	35%	13%
	4	20%	0%	35%	48%
	tot.	100%	100%	100%	100%

	Costo costruzione	Oneri urbanizzazione	Oneri professionali e varie	Vendite	Saldo	Valore attuale netto
0	€ 1.033.600,00	€ 53.750,00	€ 95.000,00	€ 1.500.000,00	€ 317.650,00	€ 317.650,00
1	€ 1.033.600,00	€ 53.750,00	€ 95.000,00	€ 1.500.000,00	€ 317.650,00	€ 298.262,91
2	€ 1.033.600,00	€ 53.750,00	€ 95.000,00	€ 1.500.000,00	€ 317.650,00	€ 280.059,07
3	€ 1.033.600,00	€ 53.750,00	€ 332.500,00	€ 1.500.000,00	€ 80.150,00	€ 66.352,10
4	€ 1.033.600,00		€ 332.500,00	€ 1.656.000,00	€ 289.900,00	€ 225.345,96
<b>TOTALE</b>						<b>€ 1.187.670,05</b>
	€ 5.168.000,00	€ 215.000,00	€ 950.000,00	€ 7.656.000,00		

Saggio rendimento interno	6,50%
---------------------------	-------

Pertanto si determina alla data odierna quale più probabile valore di mercato del lotto di terreno edificabile, l'importo - arrotondato - in € **1.187.670,95 da arrotondare in cifra tonda in €1.188.000,00 - unmilione centottantottomila/00**

**Note al valore:**

Trattandosi di appezzamento di terreno edificabile sul quale è potenzialmente realizzabile una iniziativa immobiliare (c.d. Immobile in sviluppo) è opportuno precisare che la valutazione (potenziale ed attuale) e l'analisi dei costi sono subordinatamente condizionate alle ipotesi progettuali utili ai fini dell'applicazione del metodo in funzione della potenzialità edificatoria prevista sul lotto dallo strumento urbanistico Comunale; quanto detto poiché tanto l'analisi dei costi di intervento, quanto i dati dei valori immobiliari, sono stati determinati proprio sulla scorta dei dati dimensionali, delle caratteristiche e della dotazione impiantistica indicate nel progetto approvato

Qualsiasi modifica alle previsioni progettuali potrebbe condurre a determinare costi, valori potenziali e, conseguentemente, un odierno e più probabile valore del lotto, diverso da quello determinato stante la "stretta" correlazione tra i vari fattori ed elementi nell'analisi di una iniziativa immobiliare. Anche il fattore "tempo" in termini di rivendita e completamento dell'opera è stato determinato in via ipotetica sulla scorta delle informazioni assunte direttamente dal mercato immobiliare.

**TABELLA RIASSUNTIVA**

<b>VALORE TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA</b>	<b>€ 259.000,00</b>
<b>VALORE TERRENO A DESTINAZIONE EDIFICABILE</b>	<b>€ 1.188.000,00</b>

**OSSERVAZIONI FINALI AL VALORE DEL TERRENO AD EVENTUALE DESTINAZIONE EDIFICABILE**

**Il valore sopra riportato di 1.188.000 non tiene conto degli ulteriori oneri necessari a riportare nuovamente il terreno, attualmente agricolo, a destinazione edificabile.**

**Infatti in origine, con D.P.C.M. del 12.12.2006 l'Autorità di Bacino fiumi Liri-Garigliano-Volturno, a seguito del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico - Rischio frane PAI classificava l'Area di**

20

Attenzione Potenzialmente Alta "APA" riconoscendo indicatori geologici e geomorfologici di tipo Conoidale con fenomenologie franose di crollo in roccia colata rapida e/o "flusso iperconcentrato" rendendo di fatto impossibile l'edificazione.

La procedura per riportare il terreno nell'ambito delle aree edificabili prevede la redazione di studi ed indagini geologiche sito specifiche per la caratterizzazione di dettaglio della situazione indicata dall'Autorità di Bacino e per la definizione progettuale degli interventi di mitigazione/eliminazione del rischio di frana.

Solo successivamente alla definizione di tali interventi dovrà essere avviata procedura di richiesta al Comune di Formia per il reinserimento dei terreni nel nuovo strumento urbanistico, attraverso una variante al RUC o nella forma che l'amministrazione comunale reputerà più idonea.

A titolo informativo, il rischio di frana può essere mitigato con interventi di stabilizzazione che possono essere suddivisi in attivi o passivi, questi ultimi non interessanti in quanto sono soluzioni provvisorie e temporanee per intervenire su fenomeni in atto.

Gli interventi attivi servono ad elevare la stabilità del pendio mediante la costruzione di opere di ingegneria civile in grado di incrementare il coefficiente di sicurezza del pendio e comportano il miglioramento delle condizioni di sicurezza del versante.

Qualsiasi intervento per essere efficace deve necessariamente partire dalle indagini in situ, dalla successiva modellazione della struttura del versante e dall'analisi di stabilità.

I fattori da considerare sono numerosi e di complessa valutazione, in particolare si evidenziano a titolo non esaustivo: l'esistenza, la posizione e la forma della superficie di scorrimento, il regime delle acque nel sottosuolo ed i parametri di resistenza del terreno, che dovranno essere valutati nella condizione ante e post opera.

Quando è possibile realizzare interventi strutturali la scelta dell'intervento, o della combinazione di interventi più adatta alla specifica circostanza, dipende da numerosi aspetti, che caratterizzano il tipo di intervento ed il versante: costi, tempi necessari ad ottenere il miglioramento delle condizioni di stabilità, efficienza nel tempo e necessità di manutenzione, compatibilità con l'uso del territorio, tipo di frana e relative caratteristiche geometriche e cinematiche, natura e caratteristiche dei terreni e regime delle acque sotterranee, grado di stabilità dell'intero versante, acclività del pendio e possibilità di accesso con le macchine operatrici, dimensioni del corpo di frana in atto o potenziale (estensione e profondità), presenza di strutture sul piano campagna o nel sottosuolo.

Il tipo di frana e le sue dimensioni sono probabilmente i fattori che maggiormente condizionano la fattibilità dell'intervento e sicuramente la sua tipologia.

Una breve lista delle possibili azioni di mitigazione prevede interventi di modificazione della geometria del versante, drenaggio superficiale o profondo, strutture di sostegno e opere di consolidamento:

Il RIMODELLAMENTO consiste essenzialmente nell'alleggerimento della zona di monte e/o nell'appesantimento di quella di valle della frana in atto o potenziale.

OPERE DI SOSTEGNO ED ANCORAGGI, con tali interventi le condizioni di stabilità di un pendio possono essere migliorate tramite forze stabilizzanti, esercitate da opere di sostegno (muri, gabbionate, terra armata, terra-mesh, pozzi strutturali, pali, setti, paratie) ed ancoraggi. Tali opere devono essere ammorsate o fondate sul terreno stabile (ad esempio il substrato), diversamente non forniscono alcun contributo alla stabilità globale.

I DRENAGGI consistono in trincee, setti, pozzi, gallerie ed aste infisse dalla superficie, da pozzi o da gallerie. Essi sono vuoti, se esiste un elemento strutturale di sostegno del cavo, o riempiti di

Geometra Luca Pasquarelli

materiale di elevata permeabilità con funzione di sostegno delle pareti, e svolgono la funzione di ridurre la pressione dell'acqua interstiziale e di conseguenza aumentare la resistenza del terreno RIVESTIMENTI E CONTENIMENTI eseguiti sulle scarpate e sui pendii naturali di rocce sciolte non vegetati si presentano spesso problemi di erosione superficiale che possono determinare un'evoluzione morfologica sfavorevole alla stabilità. In tali casi si può rivestire la superficie con georeti o bioreti eventualmente rinforzate che, se usate congiuntamente a piantumazione di manti vegetali, limitano l'infiltrazione di acqua piovana nel sottosuolo.

Le BARRIERE servono per intercettare, fermare o almeno rallentare il corpo di frana si possono disporre lungo il versante o al piede di esso opportune barriere. Nel caso siano temuti crolli di roccia, la soluzione canonica è rappresentata da barriere paramassi per lo più disposte al piede degli impluvi naturali che rappresentano una zona di convogliamento dei blocchi crollati. Il posizionamento e le dimensioni della barriera sono scelti in modo da fermare i blocchi che minacciano la sicurezza delle aree a valle.

Alla luce di quanto detto, non avendo ad oggi la possibilità di individuare con certezza la tipologia delle opere necessarie alla mitigazione di tale rischio ed i relativi costi, si può ipotizzare, a titolo puramente indicativo, un ulteriore significativo abbattimento a forfait del valore finale del terreno - considerato edificabile - pari ad un minimo del 30%.

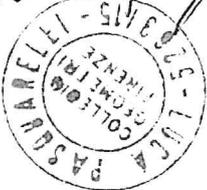
#### ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1\_ Documentazione fotografica;
- 2\_ Visure Catastali;
- 3\_ Estratto di mappa catastale
- 4\_ Comunicazione della Regione Lazio al Comune di Formia
- 5\_ Comunicazione del Comune di Formia agli aventi titolo
- 6\_ CDU rilasciato dal Comune di Formia il 27.07.2023

Data e luogo di sottoscrizione del presente rapporto estimativo:

Firenze li 15 gennaio 2024

Geom. Luca Pasquarelli



Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

29



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI  
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

Prot. N

**All'Area Autorizzazioni Paesaggistiche  
Valutazione Ambientale Strategica  
SEDE**

**e p.c. Al Comune di Formia  
Settore Urbanistica  
Via Vitruvio, 190  
04023 Formia (LT)**

**Oggetto:** Comune di Formia (LT) Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 (Norme in materia ambientale) e ss.mm.ii. relativa alla Variante interna al Piano di Zona in loc. Pella (Castellonorate) nel Comune di Formia (Lt) – autorità procedente Comune di Formia.

Il Comune di Formia, con nota n. 3643 del 25/01/2017 ha trasmesso, in quanto autorità procedente, il Rapporto Preliminare Ambientale, assunto al protocollo regionale con protocollo n. 441967 del 27/01/2017, per l'espletamento delle procedure di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e smi.

L' Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione ambientale strategica ha trasmesso con P.E.C. prot.n. 103862 del 28/02/2017 la comunicazione dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. relativa alla Variante in oggetto, comunicando l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art.12 del D.lgs 152/2006.

Il Comune di Formia con nota prot.37774 del 10/8/2017, acquisita al prot regionale con n.444450 del 6/9/2017, ha trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale il rapporto preliminare in formato digitale.

L'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS con nota prot.8548 del 19/02/2018 ha richiesto all'autorità procedente alcune integrazioni alla documentazione trasmessa.

Il Comune di Formia con nota prot.14827 del 23/3/2018, acquisita con prot.170589 del 26/03/2018 ha trasmesso quanto richiesto dall'Autorità competente.

Dal "Rapporto preliminare" si evincono i seguenti dati caratterizzanti La Variante in argomento:

- Trattasi di una variante interna al PdZ in loc.Pella (Castellonorate – frazione del Comune di Formia) approvato con deliberazione del C.C. n.9 del 09/03/1999 in variante al Piano regolatore vigente del Comune di Formia (approvato con DGR n.15 del 21/01/1980), che per l'area interessata prevedeva come ZTO la sottozona agricola E1. Tale area, con la variante in argomento viene ricondotta a zona C.
- La variante interna (approvata con delibera di C.C. 39 del 20/7/2010 e aggiornata con Delibera di C.C n. 408 del 01/12/2011) si è resa necessaria a causa della definizione di una nuova ripartizione delle superfici fondiari dei lotti da assegnare alle cooperative sulla base dei finanziamenti ottenuti dalla Regione Lazio per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si è quindi definita una nuova planimetria anche in relazione alle



Prot. n. 15/66491/2018/2018 (A) 6



Prot. n. 18/08491/2018/2018 (A) 6



interferenze che condizionavano la trasformazione urbanistica del lotto, ovvero la presenza di un elettrodotto e di una zona boscata.

- L'area in oggetto, che si stende per mq 47.660, è situata a monte della strada panoramica "Maranola-Trivio -Castellonorato", in una zona scarsamente urbanizzata con tipi edilizi che variano dalla casa unifamiliare alla plurifamiliare, posta su un declivio nord-ovest sud-est di circa 30 metri. L'area si presenta come terreno incolto e con sporadici terrazzamenti perlopiù in stato di disfacimento.
- La ripartizione prevista dalla variante del PdZ suddivide l'area nei seguenti sei lotti:

Lotto 1	mq	8745
Lotto 2	mq	2587
Lotto 3	mq	7054
Lotto 4	mq	5464
Lotto 5	mq	5240
Lotto 6	mq	2069

Per un totale di mq 31.159 cui sono da sommare i mq previsti per la viabilità: 5.634 ed i mq previsti per gli standard di progetto: 10.765.

- Il Piano destina tali aree a Edilizia residenziale pubblica agevolata realizzabile da cooperative e imprese che abbiano ottenuto, a tal fine, finanziamenti regionali; dovranno essere previste aree da cedere al comune come standard per parcheggi, verde pubblico e attrezzature collettive.
- Il progetto prevede la realizzazione di un unico **tipo edilizio**: la casa a schiera che si realizzerà per due livelli fuori terra sulla base degli indici propri della zona prevista: C - Indice territoriale mc/mq 0.75, Indice fondiario mc/mq 1.00, Indice di copertura max 30% sup. fondiaria; altezza edifici mt 7.5, distanza minima dai confini di proprietà mt 5.00.

**Osservazioni al Rapporto preliminare:** Visto il Rapporto Preliminare si riportano nel seguito le considerazioni emerse per quanto concerne gli aspetti di competenza della scrivente Area.

**Sotto l'aspetto paesaggistico:**

i vincoli presenti nell'area oggetto della Variante interna al Piano di Zona in loc. Pella (Castellonorato) nel Comune di Formia risultano i seguenti:

Vincoli ricognitivi di legge - Aree tutelate per legge (art.134 c.1 lett.b del D.lgs 42/2004):

"Bosco", normato dall'art.38 - Protezione delle aree boscate, NTA del PTPR;

Il PTP, ambito territoriale n.14 - Formia Gaeta Ponza, non prevede alcuna prescrizione di area nella zona in cui ricade il lotto oggetto del Piano di Zona in Località Pella - Castellonorato (elaborato E 3/4/5 - Classificazione delle Aree ai fini della tutela),

Il PTPR classifica la zona come "Paesaggio agrario di rilevante valore" la cui tutela è normata dall'art.24 delle NTA: "Il Paesaggio agrario di rilevante valore è costituito da porzioni di territorio, caratterizzate dalla naturale vocazione agricola, che conservano i caratteri propri del paesaggio agrario tradizionale".

In tale zona è presente una **area boscata** la cui tutela è normata dall'art.38 delle NTA del PTPR che prevede al comma 8: "nei territori boscati, l'autorizzazione ai sensi degli artt.146 e 159 del Codice è rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti e delle relative opere idriche e fognarie"; e al

comma 9: "la superficie delle aree boscate non concorre ai fini del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisca alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici".

A sottolineare l'aspetto prescrittivo di tali norme la LR 24/98 disciplina la fattispecie all'art.10 "Protezione delle aree boscate" comma 1: "Ai sensi dell'art.82, quinto comma, lettera g), del DPR 616/77, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e de boschi ... omissis";

**Sotto l'aspetto urbanistico:**

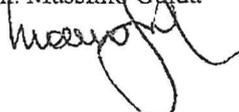
1. la documentazione prodotta non indica il cumolo degli impatti (carico insediativo, mobilità) derivanti dall'attuazione di questo piano di zona e degli altri Piani di zona limitrofi soggetti anch'essi di variante urbanistica al P.R.G. vigente).
2. Dall'analisi degli elaborati progettuali non emerge alcuna indicazione in merito all'estensione dell'area boscata presente nell'ambito considerato, questa come richiamato dalla normativa in vigore non concorre alla determinazione della cubatura per l'area in oggetto ed è soggetta a vincolo di inedificabilità, pertanto in tale area non è possibile allocare gli standard correlati al Piano di Zona (scuola, parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi pubblici) i cui spazi dovranno essere reperiti nell'area del PdZ, ma all'esterno della stessa area boscata.

**Concludendo**, si evidenzia la criticità legata alla presenza, nell'area oggetto di intervento, di un bosco soggetto a vincolo paesaggistico, in base al quale non è possibile alcun tipo di edificazione o urbanizzazione. Tale vincolo non consente, altresì, di posizionare al suo interno le aree a standard, previste dal DM 1444/68, da cedere al comune, per la realizzazione di parcheggi pubblici, verde pubblico, servizi pubblici e scuole.

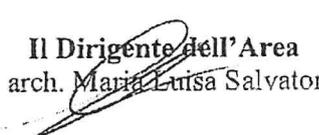
Sulla base della documentazione prodotta il progetto presentato, relativo alla Variante interna al Piano di Zona in loc. Pella (Castellonorato) nel Comune di Formia (Lt), così come attualmente formulato presenta criticità sotto il profilo ambientale con riferimento alla tutela e salvaguardia delle aree boscate ivi incluse.

Si rimane a disposizione per ulteriori coinvolgimenti della scrivente struttura, laddove l'Autorità Competente ritenga necessarie eventuali fasi procedurali successive.

Il Funzionario  
arch. Massimo Guida



Il Dirigente dell'Area  
arch. Maria Luisa Salvatori



comunale, tra cui quello denominato "Pella", nelle more della predisposizione ed approvazione di ogni conseguente necessario atto;

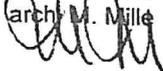
- i soggetti attuatori, assegnatari dei lotti, relativamente al piano di zona denominato PELLA, sono risultati:
  1. Coop. POLARIS;
  2. Coop. SCIROCCO;
  3. Coop. Il Nido;
  4. Sig.ra PECORINI Annamaria (in virtù delle procedure conseguenti alla deliberazione di C.C. n. 37 del 20.07.2010, le ulteriori assegnazioni ai soggetti proprietari delle aree offerte a seguito del Bando Erp);
- con nota prot. pec n. 45766 del 02.10.2018 (che si allega in copia), inviata allo Scrivente Settore per conoscenza, la Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ha comunicato, relativamente alla Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 (Norme in materia Ambientale) e s.m.i. relativa alla Variante interna al PdZ in loc. Pella che il progetto presentato *"così come attualmente formulato presenta criticità sotto il profilo ambientale con riferimento alla tutela e salvaguardia delle aree boscate ivi incluse"*.

si comunica che allo stato il Piano di Zona in loc. Pella, fraz. Castellonorato è da ritenersi improcedibile.

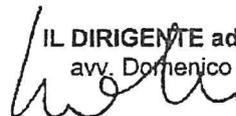
Sarà cura dell'Amministrazione informare su eventuali fasi procedurali successive.

Il responsabile del servizio ad interim

arch. M. Mille



IL DIRIGENTE ad interim  
avv. Domenico DI RUSSO











Geometra Luca Pasquarelli



1 Documentazione fotografica;



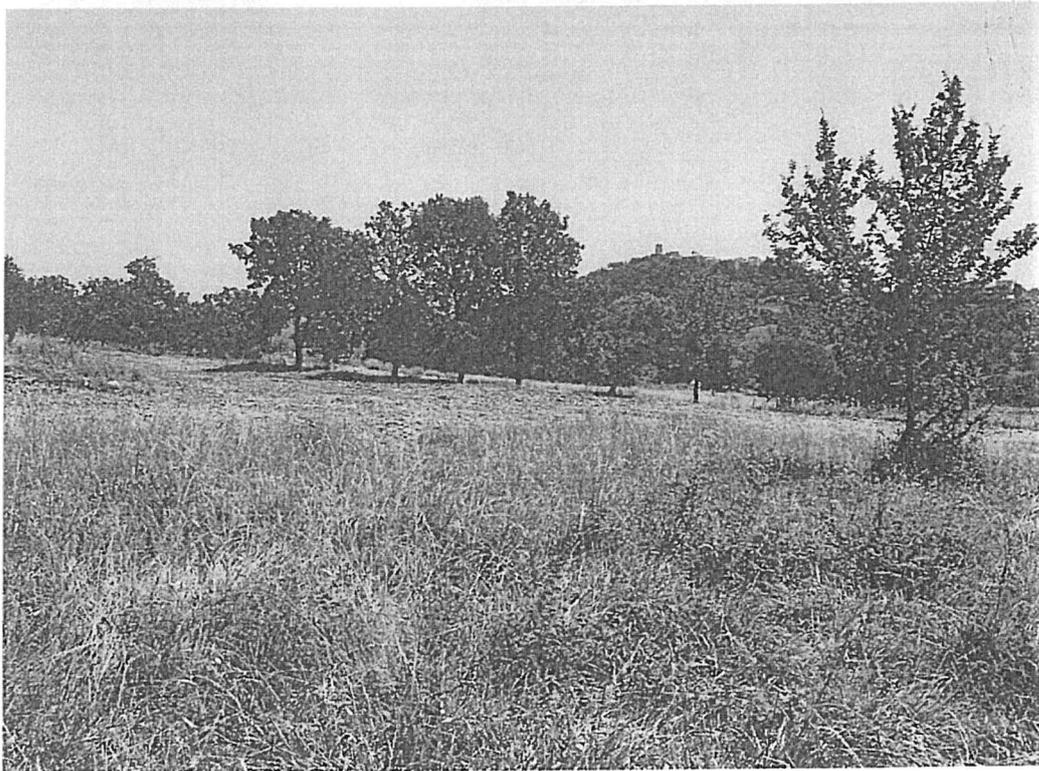
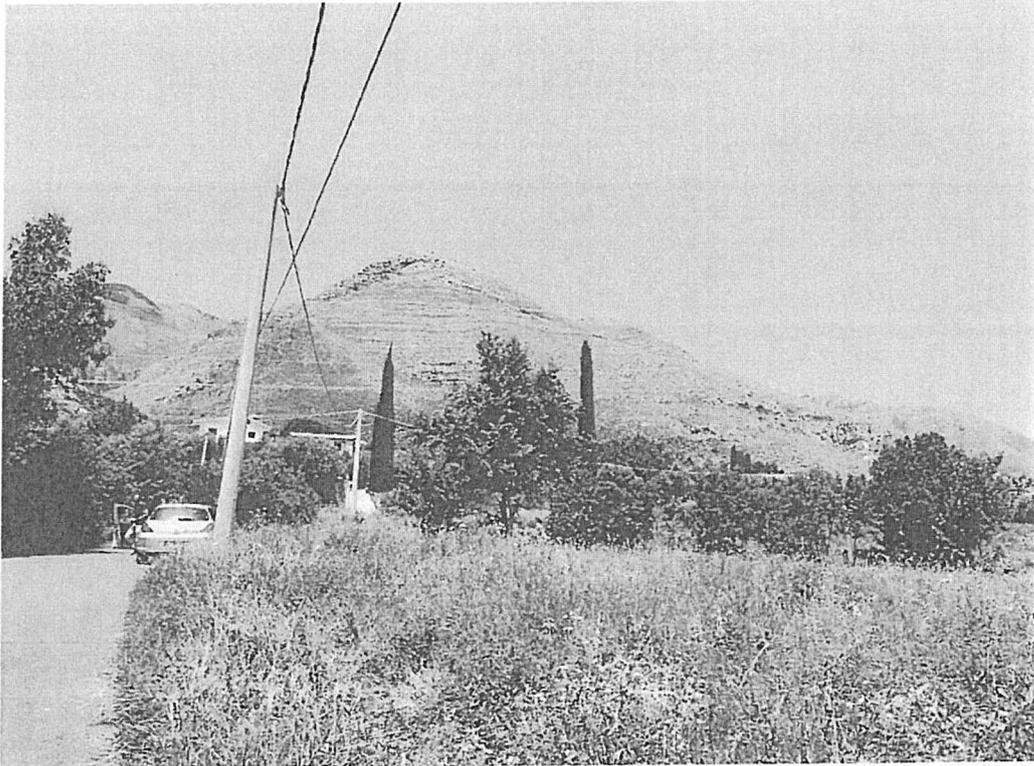
Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

Una firma manoscritta in inchiostro, probabilmente quella del Geometra Luca Pasquarelli.



Geometra Luca Pasquarelli

**Allegato n. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

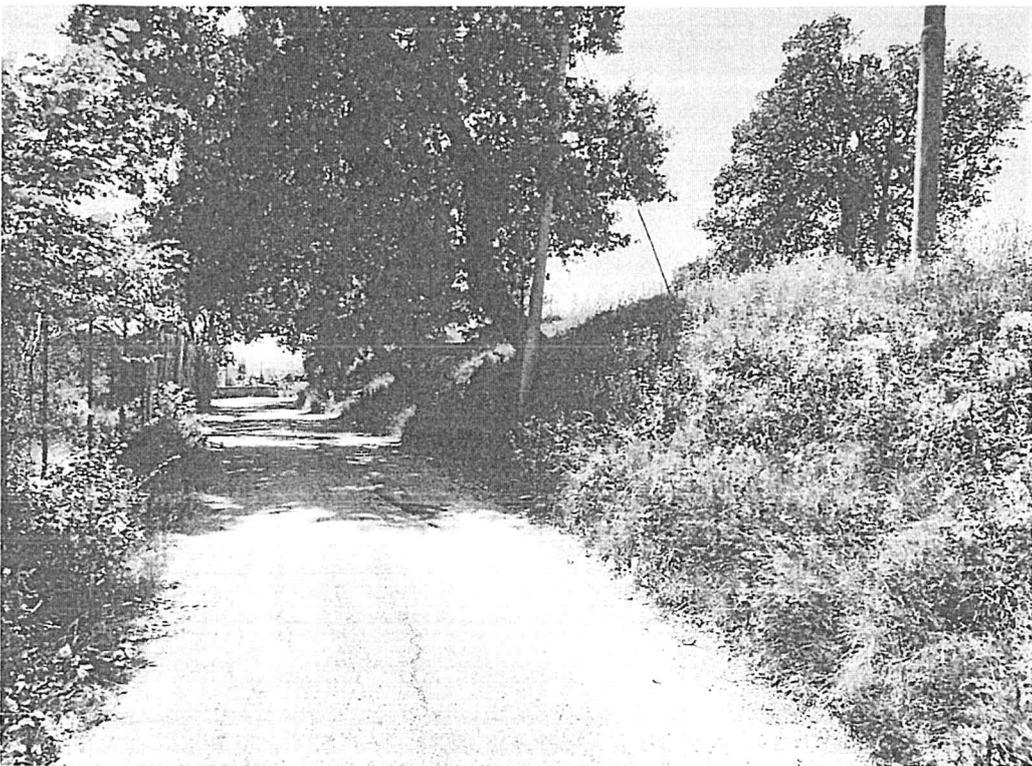
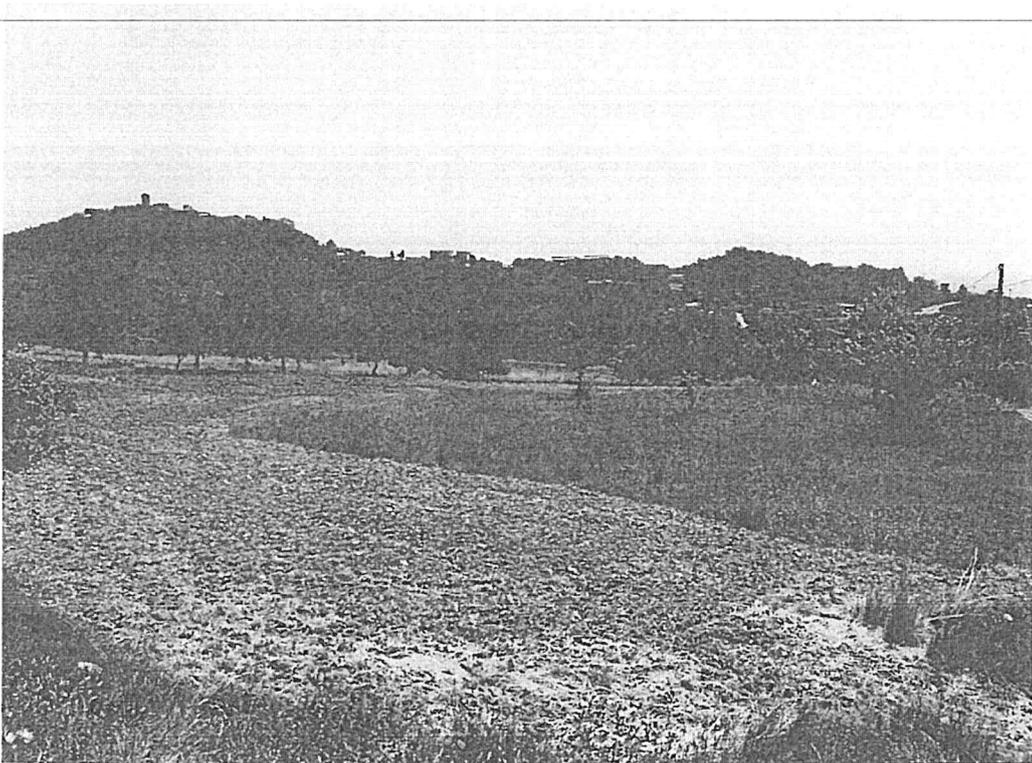


Via Reginaldo Giuliani 133/b – 50141 firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

*Handwritten signature or initials*

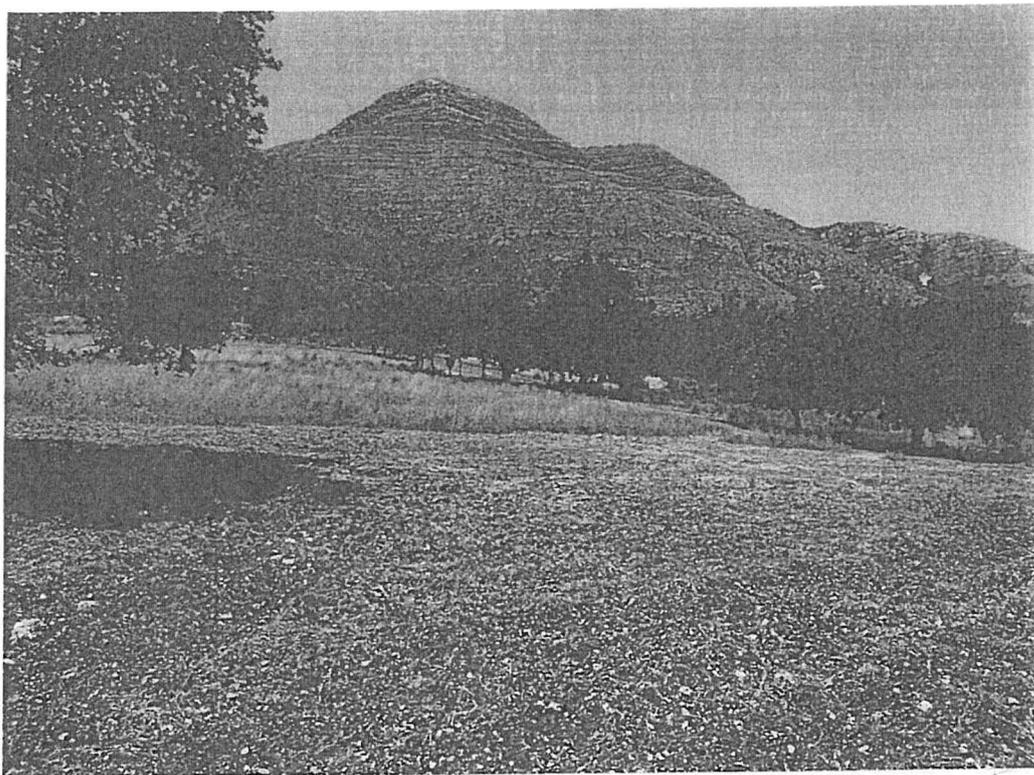
*Handwritten signature or initials*

Geometra Luca Pasquarelli



Via Reginaldo Giuliani 133/b – 50141 firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

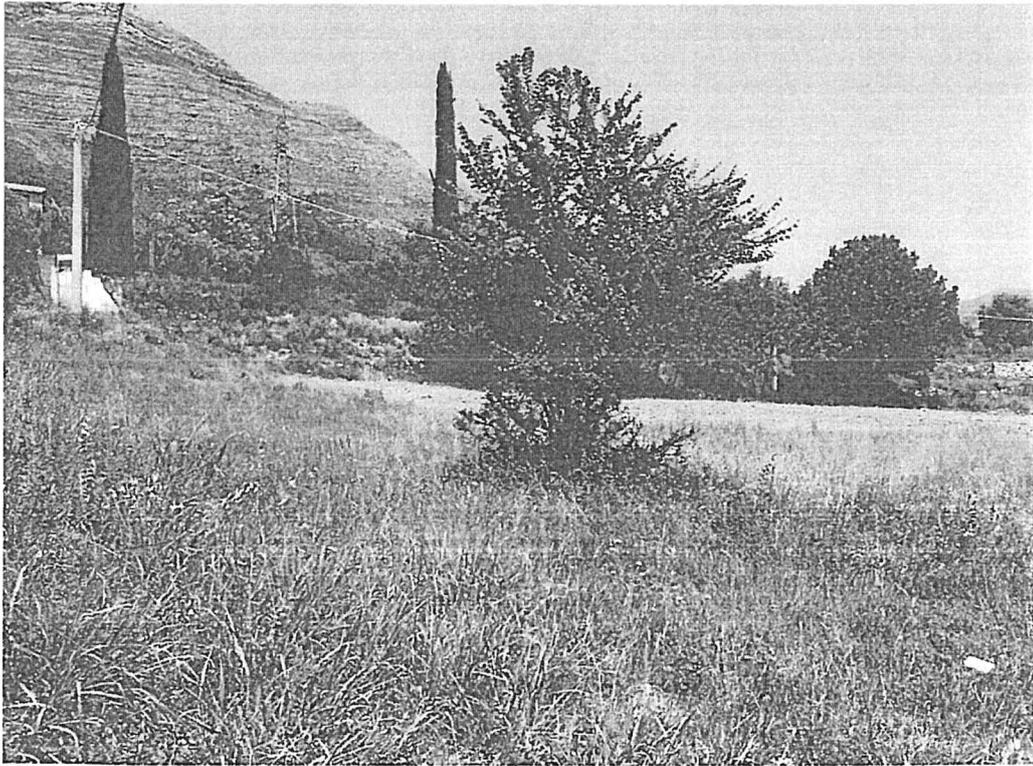
Geometra Luca Pasquarelli



Via Reginaldo Giuliani 133/b - 50141 Firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it



Geometra Luca Pasquarelli



Via Reginaldo Giuliani 133/b – 50141 firenze - Cell 3398432030  
Email: pasquarelli@stingea.it

**2 Visure Catastali:**



100

100



100

100

100

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di FORMIA (D708B) provincia LATINA sezione CASTELLONORATO - Limitata al foglio: 6
<b>Soggetto individuato</b>	<b>POLARIS SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede in FORMIA (LT) (CF: 01308340593)</b>

### 1. Immobili siti nel Comune di FORMIA (Codice D708B) Sezione CASTELLONORATO Catasto dei Terreni

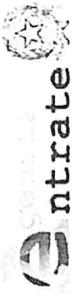
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.				Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	6	1	-	-	ULIVETO	29	43	Euro 23,56 Lire 45.617	Euro 9,88 Lire 19.130	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
2	6	237	-	-	SEMINATIVO	01	15	Euro 0,27 Lire 518	Euro 0,56 Lire 1.093	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.1/1983)	
3	6	408	-	-	ULIVETO	29	43	Euro 23,56 Lire 45.617	Euro 9,88 Lire 19.130	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
4	6	409	-	-	ULIVETO	29	43	Euro 23,56 Lire 45.617	Euro 9,88 Lire 19.130	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
5	6	410	-	-	ULIVETO	29	43	Euro 23,56 Lire 45.617	Euro 9,88 Lire 19.130	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2000 Pratica n. 263953 in atti dal 13/12/2001 SUCC. DE MEO PAOLO n. 249897.1/2001)	Riserva
6	6	411	-	-	ULIVETO	29	43	Euro 23,56 Lire 45.617	Euro 9,88 Lire 19.130	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
7	6	412	-	-	ULIVETO	28	28	Euro 22,64 Lire 43.834	Euro 9,49 Lire 18.382	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
8	6	413	-	-	ULIVETO	26	31	Euro 21,06 Lire 40.781	Euro 8,83 Lire 17.102	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
9	6	414	-	-	ULIVETO	24	21	Euro 19,38	Euro 8,13	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2002 Pratica n. 146496 in atti dal 29/07/2002 DONAZIONE (n. 145477.1/2002)	Riserva
10	6	418	-	-	SEMINATIVO	03	12	Euro 0,73 Lire 1.404	Euro 1,53 Lire 2.964	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.1/1983)	
11	6	419	-	-	SEMINATIVO	05	22	Euro 1,21	Euro 2,56	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2002 Pratica n. 146496 in atti dal 29/07/2002 DONAZIONE (n. 145477.1/2002)	Riserva

Immobile 5:

Riserva:

- Atti di passaggio intermedi non esistenti





**trate**

Direzione Provinciale di Latina  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

Data: 08/02/2024 Ora: 10.52.55 pag: 2 Segue

Visura n.: T114309/2024

**Immobile 9:** Riserva: -Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Immobile 11:** Riserva: -Atti di passaggio intermedi non esistenti  
**Totale: Superficie Euro 183,09 Redditi: Dominicale Euro 80,50 Agrario Euro 80,50**

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N. 1	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE 01308340593*		DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA					
VOLTURA D'UFFICIO del 20/06/2011 - ACCORPAMENTO DITTE (ISTANZA 164433/11) Voltura n. 14749.1/2011 - Pratica n. L10164442 in atti dal 20/06/2011					

### 2. Immobili siti nel Comune di FORMIA (Codice D708B) Sezione CASTELONORATO Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	6	415		-	ULIVETO 01	22 23		Euro 17,80 Lire 34.457	Euro 7,46 Lire 14.450	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
2	6	416		-	ULIVETO 01	19 55		Euro 15,65 Lire 30.303	Euro 6,56 Lire 12.708	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
3	6	417		-	ULIVETO 01	17 09		Euro 13,68 Lire 26.490	Euro 5,74 Lire 11.109	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.2/1983)	
4	6	420		-	SEMINATIVO 02	07 20		Euro 1,67 Lire 3.240	Euro 3,53 Lire 6.840	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.1/1983)	
5	6	421		-	SEMINATIVO 02	09 88		Euro 2,30 Lire 4.446	Euro 4,85 Lire 9.386	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.1/1983)	
6	6	422		-	SEMINATIVO 02	12 37		Euro 2,87 Lire 5.567	Euro 6,07 Lire 11.752	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/05/1991 (n. 25.1/1983)	

**Totale: Superficie .88.32 Redditi: Dominicale Euro 53,97 Agrario Euro 34,21**

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2024

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.	DATA ANAGRAFICA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Atto del 25/07/2006 Pubblico ufficiale GRIMALDI ERICA ERNESTA Sede FORMIA (LT) Repertorio n. 28725 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16250.1/2006 Reparto PI di LATINA in atti dal 07/08/2006	50034093*	(1) Proprietà 1/1

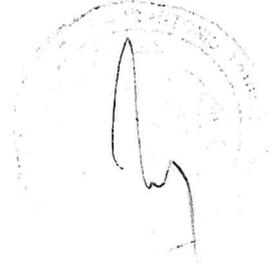
**Totale Generale: Superficie 3.23.76 Redditi: Dominicale Euro 237,06 Agrario Euro 114,71**

Unità immobiliari n. 17

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100